gov. 96-1694

GOV DOC
BRA
809
J

華埠發展計劃

A Plan For Chinatown

BOSTON
PUBLIC
LIBRARY

中華總會館

Chinese Consolidated Benevolent Association

大　綱

中華總會館委任城市及地區設計公司－BLAYNEY–DYETT為三藩市華埠作土地使用計劃及區域劃分設計，以作為本市公衆檢討及與三藩市城市設計局商討之用。

建議中的華埠計劃及區域劃分，觀念是為了要達成以下若干目標而發的：

- 維持和加强現有的各種混合商業用途。
- 提供更多的零售及商業發展機會而在同時提供搬遷補助津貼給予被迫遷居之街坊商業店戶。
- 提供更多居住單位給予各種收入階級的人士而同時鼓勵房屋重建及保障給予被遷居者充分足夠援助。
- 設立特殊的發展標準以加强華埠街道的原有特色而同時予以新設計有彈性的運用。
- 設以正確體制為將來設計檢討。
- 建議中的分區計劃會把下埠－華埠C－3－C區域限於在華埠高密度－混合使用發展地區內，其他區將會是被劃分為作住宅及商業混合使用。

為了成立各種合乎華埠之發展標準及使用條例，一個華埠特別使用區（CSUD）應予設立。

建議中的高度限制特准許較高的樓宇建造，如這些樓宇是有積極的用途的話，在同時將會順應（K）提案的原則以保障公園有足夠的陽光。其他的提議是包括設立華埠樓宇的實質感標準和改善上落貨物的程序。

從這個建議的計劃看來若它實行，不但保有華埠現存的住客旅店而且還會加增130萬方尺商業性用地及 2,600 個居住單位，這對於華埠的房屋供應和經濟上來說，實具有大幅度的改善。

這些建議中的設計及劃分區域概念，是代表在華埠進行發展的一個可行的步驟，故此應是值得我們愼重地考慮的。

政策及標準建議的總結

A，土地使用及住屋設施

政策之一：維持位於布殊街及積臣街中之都板街一段爲傳統式的精品零售區域。

政策之二：鼓勵發展位於哥倫布及華盛頓街中士德頓街一段附區作積極混合發展之用。

政策之三：限定都板街、積臣街、華盛頓街、堅尼街及哥倫布街之指定區域內，爲餐館、遊客、商店及同類：零售、商業用途之用。

政策之四：在況下附區之內，保有現存的街坊式，零售及服務生意和用途。該地區包括位於積臣街和布倫街的都板街北段，柏思域街，積臣街和華盛頓街西段，和沿企李街，跑華街和委李賀街。

政策之五：保存現有位於跑華街之住宅，以作爲華埠及納山區的過渡區域，及鼓勵在加罅寬街建立新的住宅區。

政策之六：鼓勵在以堅尼街及襟尾愼街爲中心之附區作零售一商業及服務一商業用途。

政策之七：減少市府所有的例行審查，以方便作混合用途的發展工程進行。

政策之八：鼓勵興建適價住宅樓宇計劃。

政策之九：提供足夠的遷移援助，予以被遷居之家庭。

B，市區規格

政策之一：使新樓宇的高度及體型合符華埠現有附區及鄰近區域的特色。

政策之二：使所有公衆之地，盡受陽光照射。

政策之三：倡議設在樓宇外形標準，使之與華埠現有的建築物及街道濶度融合。

C，泊車及上落貨

政策之一：根據住戶之需要而訂定泊車標準。

政策之二：增加公共泊車設施。

政策之三：盡量減少貨車上落貨物而形成的衝突。

背景

三藩市城市設計局，現在進行華埠區域劃分計劃研究。現有的區域是在十五年前劃定，在此期內 、時 、事轉變甚大（參考第一圖表）。下埠區域劃分計劃已訂定該中心區內的新商業發展政策，該政策是用以限制孖結街作北以及以東的發展，而鼓勵孖結街以南，尤其是二街走廊區的發展。

現時在一九八五年一月十日，三藩市城市設計委員會訂定了爲期九個月的華埠臨時管制令。其中有不包括居住單位在內的C－3－C區（華埠市中心）6·0 的用地比例，C－2－C（華埠社區商業）區的4.8 用地比例和四十尺高以上，建築物的有條件性准用證。在同時，延長禁止改建住客旅店作其他用途的市政策一年，至一九八六年六月一日。

K提案是三藩市選民在一九八四年六月所通過的陽光法令，亦影響華埠發展的機會，在該法令之規定下，如任何新建築物，會在每日日出前一小時及每日日落後一小時之內，投下陰影於公共設施地方則將不會被批准興建，這些公共設施地方包括花園角，聖瑪利廣場和位施 、唐人街和華人遊樂場。有三種以下情形可以不受K提案的影響：1.如建築物高度不高於四十尺。2.新的建築物若不高於舊的現有樓宇 3.在這K法令生效前已向城市設計商入了紙的建築計劃。K提案同時亦規定在下述兩種情形之下，城市設計委員會一定要否決任何建築計劃：

－ 如新建築物所投射之陰影是會對公共用地，有不良的影響。

－ 如該影響屬於嚴重性。

城市設計委員會和遊樂及公園委員會現正在訂定K提案執行的驗定方法。附列的第二圖表說明K提案對現行的高度限制的影響，它是用城市設計局採用的"太陽投影"方法而制定的。這些限制都是一般性的，每一個別的建築計劃都含個別予以檢視。

中華總會館，爲了訂定一個未來發展的大綱，故特聘請BLAYNEY–DYETT，城市及地區設計公司，去重溫城市設計局的背景研究，分

析K提案對建築發展的影響，並提出土地使用及區域劃分計劃以向城市設計局呈陳，因此 BLAYNEY–DYETT 公司已和城市設計局人員，華埠社區改善中心，業主及發展商接頭會唔，以搜集華埠社區對此事的意見及期望。

住屋的需要及其現會的發展

由於衆人對華埠現有的居住資源的保有及發展新的居住計劃都有認識，故此華埠的住居需要，現爲一個重大的論題，在華埠之內，由於現有的住客旅店及柏文的普遍存在，住屋更形重要，但自士德頓的萬華大廈建立以來，華埠一直未有新的住屋建設。

華埠內有些建築物是全市最老的，其中大部份是木架結構而附以無承重力的磚外牆。如附圖表第三所指出華埠中有數街段的建築物是極不合防地震標準的。事實上指出，在地震發生時，有一半以上無承重力的建築物（合1,292個房間）會受摧毀性損毀，而另外 275 個房間會受嚴重性損毀。以柏文來說，其損毀性亦相當，差不多會涉及1,200個房間（百分之五十六），第一數表正總結每一類建築物的可能損毀情況，在衆多的住客及業主來說，這個存在的危險是不能被接受的必需經由鼓勵新建築物改良及改建現有建築等方面著手改善。

近年來，華埠中少有商業性的建築。美麗華中心，是位於都板街及士德頓街中的柏思域街的一座七層大廈，提供88,262 方尺的零售及辦公用地。其他一個新的建築物是位於布殊街及板街中的都板街一座七層高大廈面積35,000 方尺。其內有二層是作爲零售之用的，這兩座建築物都經予特別設計，在高層數後削，使它們與同街上的建築物相混和。

因新建築而形成街坊生意被搬這個問題是相當嚴重的，藥材店、肉店、魚店、雞鴨店、雜貨店及生果蔬菜店都是華埠社區重要的一部分。但這些店舖部無法支付在新的建築物內作業的租金。如果沒有短期性的租金補助及搬遷津貼，其中一部份店舖更難在華埠作業。

總結來說，華埠發展計劃必須因應新居住單位及傳統性的街坊生意等需要。如果該計劃不能顧及此需要，則現有的住居缺乏情形會更形嚴重，因爲若缺乏在華埠投資的發展者，則在需求之下，租金更形上漲。同樣，商業店戶的租金亦會上漲部份小生意會被迫結業。

我們現時的挑戰是提供有利的條件予新發展計劃而改建現有舊樓宇。如果區域劃分管制太苛刻，則迫切需要的住屋就不會被興建的了。

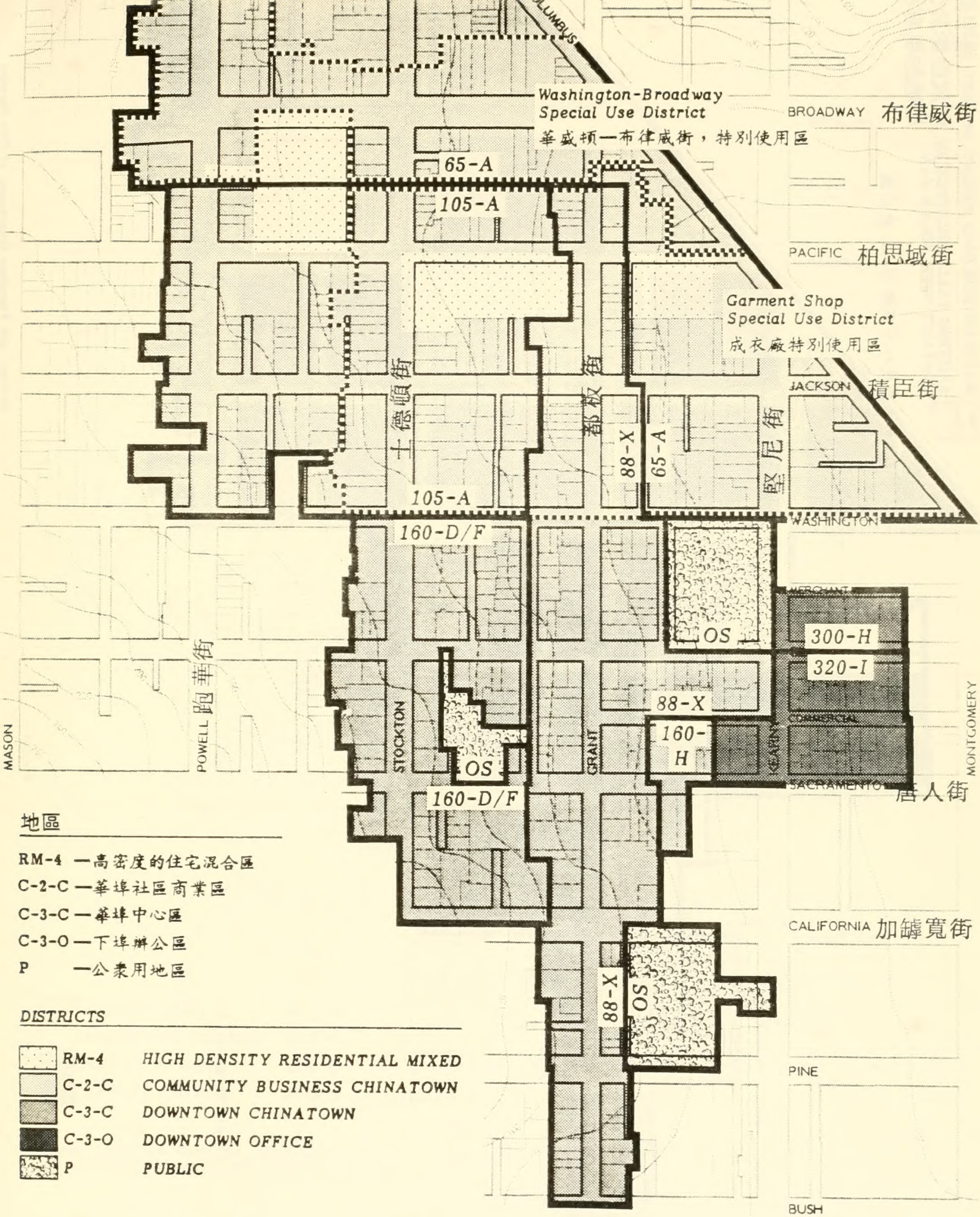
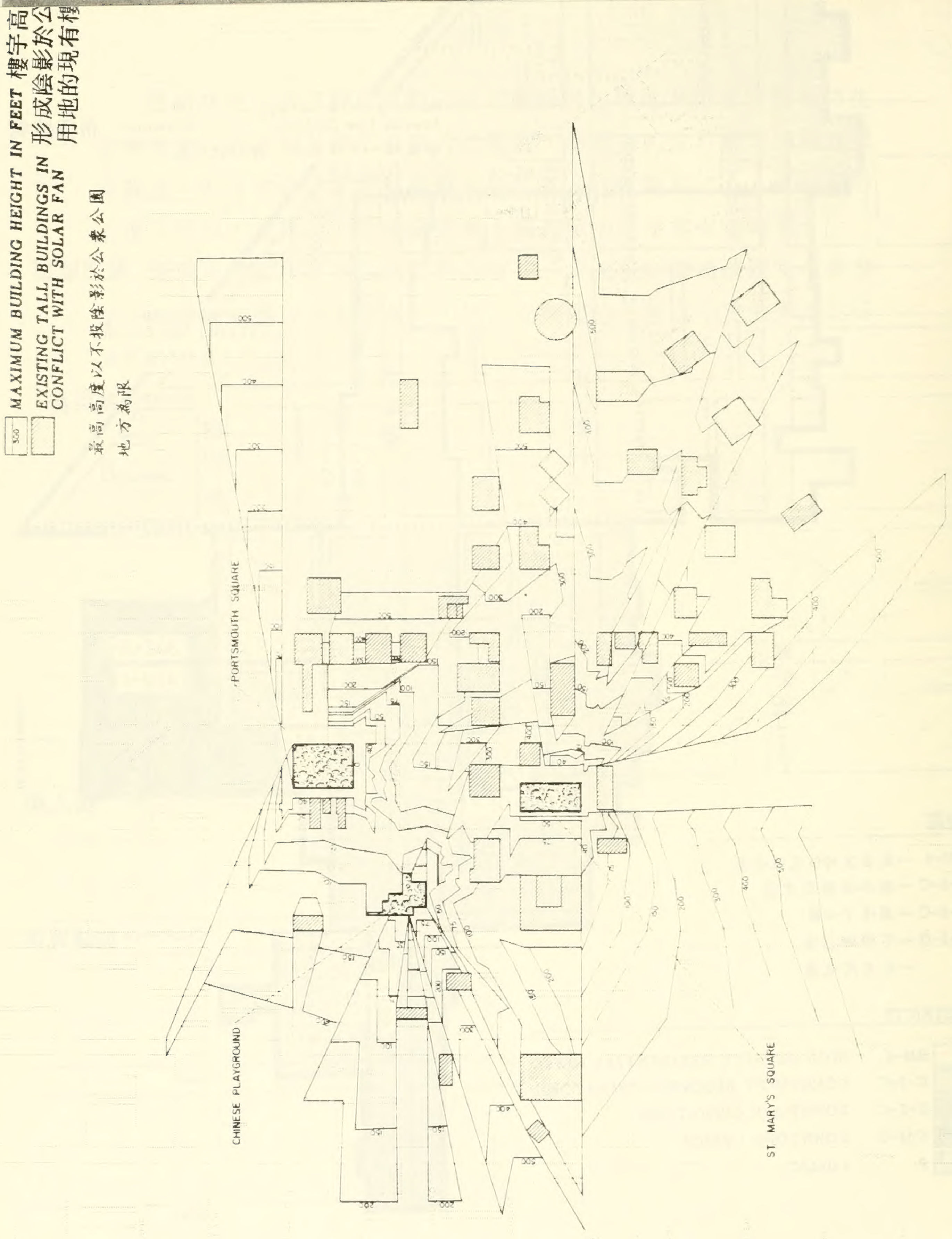


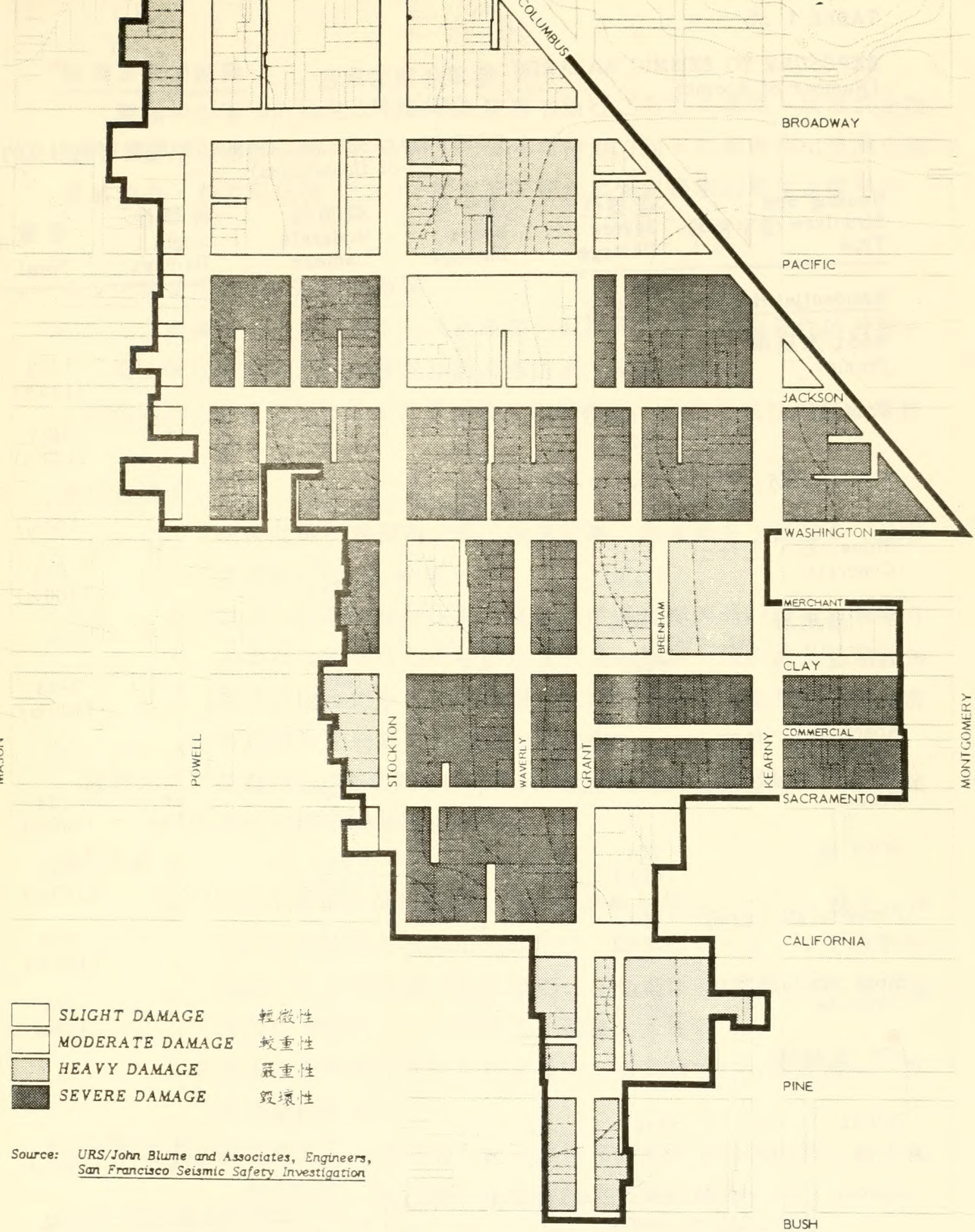
Figure 1: EXISTING ZONING AND HEIGHT AND BULK CONTROLS

現有的區域劃分、高度及樓宇體型的限制（圖表之一）


500 MAXIMUM BUILDING HEIGHT IN FEET 樓宇高
EXISTING TALL BUILDINGS IN CONFLICT WITH SOLAR FAN 形成陰影於公 用地的現有樓
最高高度以不投陰影於公衆公園地方為限
PORTSMOUTH SQUARE
CHINESE PLAYGROUND
ST. MARY'S SQUARE

Source: San Francisco Department of City Planning

Figure 2: SOLAR FANS UNDER PROPOSITION K
K 提案下之陽光投影表（圖表之二）



Source: *URS/John Blume and Associates, Engineers, San Francisco Seismic Safety Investigation*

Figure 3: POTENTIAL EARTHQUAKE DAMAGE
潛伏性的地震損毀（圖表之三）

TABLE 1 表一

EXPOSURE TO SEISMIC HAZARDS 地震危險的程度
(Number of Rooms) （房間數目）

POTENTIAL SEISMIC DAMAGE 地震可能形成的損毀
(See Map of Boundaries)

Housing and Structure 樓宇種類 Type	毀壞性 Severe Damage	嚴重性 Heavy Damage	較重性 Moderate Damage	輕微性 Slight Damage	總數 Total
Residential Hotels 住客旅店					
Wood 木結構 Frame	-	17 (3%)	562 (97%)	-	579 (100%)
Brick 磚	1292 (52%)	275 (11%)	908 (37%)	-	2475 (100%)
Fireproof 防火設備	-	20 (13%)	132 (87%)	-	152 (100%)
Stone, 石，三合土 Concrete	155 (71%)	-	63 (29%)	-	218 (100%)
Iron 鐵結構	-	-	-	-	-
TOTAL	1447 (42%)	312 (9%)	1665 (49%)	-	3424 (100%)
Apartments 柏文					
Wood 木結構 Frame	-	11 (99%)	47 (39%)	64 (52%)	122 (100%)
Brick 磚	776 (71%)	88 (8%)	233 (21%)	-	1097 (100%)
Fireproof 防火設備	117 (22%)	-	415 (78%)	-	532 (100%)
Stone, 石，三合土 Concrete	303 (80%)	38 (10%)	37 (10%)	-	378 (100%)
Iron 鐵結構	-	-	-	-	0 (0%)
TOTAL	1196 (56%)	137 (6%)	732 (34%)	64 (3%)	2129 (100%)

Source: URS/John Blume and Associates, Engineers, San Francisco Seismic Safety Investigation; Sanborn Map Co. Inc. Real Estate Atlas of San Francisco.

政策及標準建議

建議中的華埠計劃包含有指導政策專有施行之方針及標準，以用於土地使用、住屋、市區規格，泊車和上落貨物在情形方面。附圖表指出建議中的區域劃分，最高用比例（FAR）和高度限制以反景現提議的政策及標準。

A．土地使用、住屋政策及標準

建議中的華埠土地使用及區域劃分政策是代表一個聯貫性的發展。這政策同時兼顧及發展後保存現有兩方面，期以均衡。

政策之一：維持位於布冧街及積臣街中的都板街一段爲傳統性的精品零售區。

施行方法：

1.1 使使此區仍舊被劃分爲（參考附屬之建議圖表）最高6·0用地比例的C－3－C 區域。

1.2 設立一個華埠特別用區，爲了保障連貫性的商戶設施，禁止如地面辦公室等各様不相同用途。金融機構，旅行社及等類設施的處在地及大小，施行限制。比例之實行，可免其他合例的混合樓宇用途要經市府審核批准的程序。

政策之二：鼓勵在士德頓街及哥倫布街夾華盛頓街之內的適當附區內進行強化性的混合發展用途。

施行方法：

2.1 保留在華盛頓街以南的士德頓街走廊地帶爲C－3－C 劃區，擁有非住宅性最高用地比例爲FAR 爲6的C－3－C下埠華埠區域，同時重新劃分華盛頓街、哥倫布街和堅尼街中所有用地爲非住宅性C－3－C用地比例爲之區域。

2.2 爲了鼓勵興建作混合用途之樓宇，准其以125方呎實地作一單位密度的興建。

政策之三：限制餐館、遊客類商店及同類零售商業設施於都板街、積臣街、華盛頓街、堅尼街和哥倫布街之指定區域內。

施行方法：

3.1 設立一個華埠特別用區，並訂定標準以作遊客類的零售及商業用途。

3.2 准許現有在此區外的遊客生意繼續經營但不予其擴張。

政策之四：保護現有在各附區內的街坊性質零售及服務商業。附區包括在積臣街及布律威街中的都板街北段。柏思域街、積臣街和華盛頓街西段，及沿企李街、跑華街及威李賀街一帶。

施行方法：

4.1 重劃都板街北段，使之成爲具有最高非住宅性用地比例 (FAR) 爲3.6 的C－2－C華埠社區商業區域（參考附屬建議區域劃分表及用地比例FAR表）

4.2 如附屬區域劃分建議表所示，重劃其他附區爲RC－3和RC－4中密度及高密度－住宅－商業區。這兩區的最高非住宅性用地比例分別爲3.6 和 4.8（合併參考用地比例圖表）

4.3 設立華埠特別用區並訂定爲樓宇地下舖面街坊性零售及商業等用途的標準，使最少有百分之十商業用地爲雜貨店、雞鴨店、肉店、魚店、藥材店、蔬菜檔及家庭性的修補服務商業。

4.4 如有需要，對在建造新樓宇或建舊有樓宇中要被暫時安置的街坊性生意，提供搬遷援助。此援助可以包括爲期一年的舖面零售用地租金百分之五十。

政策之五：保持現有沿跑華街的住屋，使之爲華埠及納山區的一個緩衝區，並鼓勵在加蘇寬街建造新樓宇。

5.1 重新劃分跑華街走廊一段爲RC－3中密度的住宅－商業合併區，而其（參考建議區域劃分表）最高非住宅用地比例爲3.6（參考用地比例圖表）

5.2 重新劃分位於士德頓街及都板街精品店區之面的加蘇寬街北段爲RM－4高密度住宅區（參考建議區域劃分表），而其最高非住宅用地比例爲4.8（參考用地比例圖表）

政策之六：鼓勵以堅尼街及襟美慎街爲中心的附區作零售商業及服務商業之用。

施行方法：

6.1 重新劃分此區域爲C－3－C華埠市中心區域，其最高非住宅用地比例爲5（參考建議區域劃分表及用地比例圖表）。這區域和C－3－S區相若。

6.2 如有需要，向中等租價的小商業及顧客服務商業以搬遷津貼，這可包括爲期一年的租金津貼。

政策之七：藉減少市府例行公聽而鼓勵混合發展用途。

施行方法：

7.1 設立一個華埠特別用區區內的樓宇如符合各種訂定條件，將會准許在RC－4的住宅商業合併區內使用樓宇的二樓及三樓作合例的商業用途。

7.2 申明准許住宅及混合用途樓宇的合例興建，而不需要經例行公聽程序（除非現有的低收入及中收入住宅被住宅商業發展代替）

政策之八：鼓勵平價住宅建築計劃。

施行方法：

8.1 如加省法例所規定，對凡保留百分之廿五樓宇單位給予低收入住戶的建築計劃，給予百分之廿五額外密度獎勵。這獎勵應列入華埠特別用區條例之內。

8.2 在住宅生產計劃處（OHPP）下之適價房屋金內撥出一筆部分的款項以資助華埠內的建設計劃。

政策之九：保障提供援助予以被遷居人士。

施行方法：

9.1 如被遷居者要求在華埠就居，此要求應予實現。這遷居條款應列入華埠特別用區的條例之內。

B．市區規格政策及標準

華埠的新建築物應與現有的街景相融合，這包括要在牆角界內作樓宇後削及兼顧及向街圍牆，如現有平頂樓宇式的連續外牆及龐大樓宇外形的建築是不適合的。建議中的市區規格政策是在加強整體建築發展程度的同時，也作明確的規條，尊重華埠的規格及特色。附列的樓宇高度圖表及建議街牆及後削等圖表是表明新建築物的設計原則。

政策之一：使樓宇高度及體型符合華埠內各附區及鄰近區域的特色。

施行方法：

1. 1 如附屬，高度限制建議圖表所示，訂定高度限制。

1. 2 訂定特爲華埠而設的樓宇體型限制，一方面要樓宇有外觀的變更，以融合現有的發展另一方面容許以在經濟原則下，使用相高的住宅樓層設計。華埠特別用區的後削標準應如下述：

如新樓宇在街前或頂的高度數高過在同一街段現有鄰近樓宇十呎以上，則以下的後削必需實行，以減少巨大的連續性牆面的出現。

次平面：任何樓宇高度超過三十呎，[illegible]"[illegible]"——這可由一排列的斜道窗戶，或在每三十呎濶度中，有不少過六呎深十呎高的樓宇[illegible]造成。

頂平面：[illegible]不少過二十呎高度爲限，[illegible]有鄰近，樓宇高線則每廿五呎，或其部分，增加垂直後削。

政策之二：保護公衆用地之陽光照射

施行方法：

2. 1 接納建議中的高度限制。

2. 2 接納各種探討陰影投射影響及其重要性的步驟。

政策之三：推行一種與華埠現有樓宇尺度及街道濶度相融合之新樓宇外形。

施行方法：

3. 1 設立硬性標準，以訂定樓宇正面的選擇界[illegible]，[illegible]維持足夠的店前用地。這標準應予列入華埠特別用區條例之內。

3. 2 訂定最高"街牆"高度，使之與街道濶道相等，在此高度以上，則限定在主要街道的樓宇必須後削十尺；在花園角街，泰美慎街和天后廟街則後削五尺（參看街牆和後削建議的圖表）

3. 3 爲了維持陽光照射在對街行人道，樓宇必須要在街牆後削限度之外，再度後削。這是在樓宇外觀變更所需的體型限度外的另一條件。

3.4 如果新樓宇的建設，每牆由於本身高度之減少或在同街建築物相應的高度減少，而形成對街行人道有比前更多的陽光照射，則施行方法 3. 3 一條，可以格外放鬆。可行的方法如新樓宇有限的[illegible]，或發展商獲得鄰近物業持有人發給的發展權，領空權或陽光准許權。

- 泊車及上[illegible]標準

[illegible]少車輛的擠迫情形，否則隨着新的建築發展，華埠的街道[illegible]，會更形嚴重，最低限度來說，新建築應給予住戶[illegible]。我們應鼓勵泊車及上落貨的共用，在[illegible]減少貨車泊在街道中。如果此上落[illegible]的一樣，則購物者的街旁泊車[illegible]標準確定，會將此提議解除待定。

政策之一：[illegible]泊車標準

施行方法：

1.1 更[illegible]條例，使華埠特別用區住宅用車位數量規定，與[illegible]－3區域的標準相同。此提議是與最近華埠區入口統計的平均住戶擁有0,25 車輛數字相應。

政策之二：增加公衆泊車地方。

施行方法：

2.1 研究在，[illegible]隧道入口之頂，威李賓街警察局對面等地建立公衆泊車[illegible]的可行性。

政策之三：減少貨車[illegible]所形成的衝突。

施行方法：

3.1 更改市[illegible]條例，准予應用C－3區域的上落貨細則於華埠特別用區之內。

3.2 [illegible]（上午七時至十一時）爲在都板街上落貨物的時間。

3.3 設計，使在同一街段的樓宇地下，共用上落貨設備。准許泊車及上落貨的共用。

3.4 鼓勵在[illegible]－西方向的橫街上落貨，避免在主要的南－北街道作上落貨[illegible]。

3.5 研究[illegible]的專用車，以鼓勵購物者泊車輪動[illegible]華埠之[illegible]行性。

發展的潛量

在建議中的土地使用及區域劃分計劃之內，究竟有幾多發展可以實行呢？爲了要注重這個問題，我們鑑定了幾個在這建議中計劃及區域劃分條例下可行的數個地點。這包括某些在惡劣情形下的，一層、二層及三層的舊樓宇。

我們決定對城市設計而所訂定的住宅旅店及有歷史性或建築代表性的“A”或“B”樓宇不加考慮，爲的是希望在最低打擾下，得以看見提議對社會及文化的影響。

在此原則之下，同時因應區域劃分及K提案的高度限制，選出了一七五個地點，其中八十個是非住宅性用地及九五個是現有住宅用地。這相等於計劃區內百分之三十五總地段數目，然後檢討每一地點的發展潛力。

從背景上來說在這個研習區內華埠現有 2,750 個柏文和3,800 個住客旅店單位。現有的商業用均約佔二百萬方尺，住宅約佔三百四十萬方尺。

建議中的計劃會增加約一百三十萬方尺的商業用地及 2,550 個居住單位。同時，亦不會影響現有的住客旅店。這數字是代表在華埠這個研習區內的商業及居住用地的百分之廿七的增加。圖表二列明每一劃分區域的潛力發展計劃，每一個地點的詳細情形將列於尾頁。

約有 802 個柏文單文被拆建，所以，應有 1,752 個新柏文的加增，這是現有柏文數量的百分之六十四。

採用用一的步驟，我們同時找出有十二間，共有 390 個房間的住客旅店，可以符合重建作加強住宅用途。現有的單位應予重置。如果應用市府建設條例中所規定的老人住宅獎勵條件（准許二倍單位的興建），則 682 個新單位會被興建。

總括來說，在現有 1,192個居住單位的發展地點上，可以興建 3,200 個新的住宅單位，這代表着 2,000 個單位的增加，或爲現有居住單位百分之三十。這在華埠住宅供應上來說，是一個頗大的改善。

註 1. 三藩市都市設計局在其所出的第一章文卷內所分析的發展地點是採用稍有不同的準則，其結果是有 140 個發展地點，107 個非住宅性及卅三個現有住宅性用地點。

高密度住宅－商業混合用區（C－3－C），此區爲高密度混合發展指定區，地下及樓上各層可准作零售，街坊式服務生意，小型成衣廠，機構，服務行業，會所，酒樓，及小型金融機構之用。樓宇上層亦可作辦公室用途。

最高高度：105 尺及 160 尺。

最高非住宅性用地比例：6.0 。

最高住宅密度：每 125 方尺上地面積爲一單位。

住宅強化區－（RC-4 ；[illegible]-4）此區爲強化住宅用途指定區，地下可作街坊零售生意及服務用途，小型成衣廠（只限在 RC-4 區內），機構，服務行業及會所，樓上各層可作商業用途。酒樓，精品零售，酒店和金融機構等的設立則必需經個別審查核准和符合地點及大小的要求。

最高高度：65 尺，88 尺和 105 尺。

最高非住宅性用地比例：4.8 。

最高住宅密度：1:200 （如樓宇本身提供百分之廿五廉價住宅單位則爲 1 ： 150）。

遊客性質商業區（C-2）。在此區內，有較大型的酒樓，戲院及娛樂場所和零售及商業服務設施。

住宅用途只限在樓上各層。

最高高度：65 尺

最高非住宅性用地比例：3.6。

最高住宅密度：1 ： 400 。

零售商業及商業服務區（C-3-[illegible]）。此區爲多類性質的零售及商業服務設施指定區，包括有批發、印刷、樓宇服務及成衣廠等住宅用途只限於樓上各層。

最高高度：65 尺及 105 尺。

最高非住宅性用地比例：5.0

最高住宅密度：1:200 。

精品零售區（C-3-C)。指定，在都板街一段內作遊客性質零售商店，服務和酒樓用途。辦公室與住宅只限於樓上各層。

最高高度：88 尺。

最高非住宅性用地比例：6.0。

最高住宅密度：1:200。

街坊性質商業區（C-2-C)。在此指定區內，准許街坊性質零售及顧客服務施設，如地方及大小符合，酒樓及金融機構亦可設立。

最高高度：65 尺

最高非住宅性用地比例：3.6

最高住宅密度：1:400。

住宅保護區（RC-3，RM-4)。此區爲保留現有住宅，柏文樓宇及住宅旅店之用，附屬性質的非住宅性用途將予保留。

最高高度：65 尺，，105 尺。

最高非住宅性用地比例：RC-3 區爲3.6。

RM-4 區爲4.0。

最高住宅密度：RC-3 爲 1:400。

RM-4 爲 1:200。

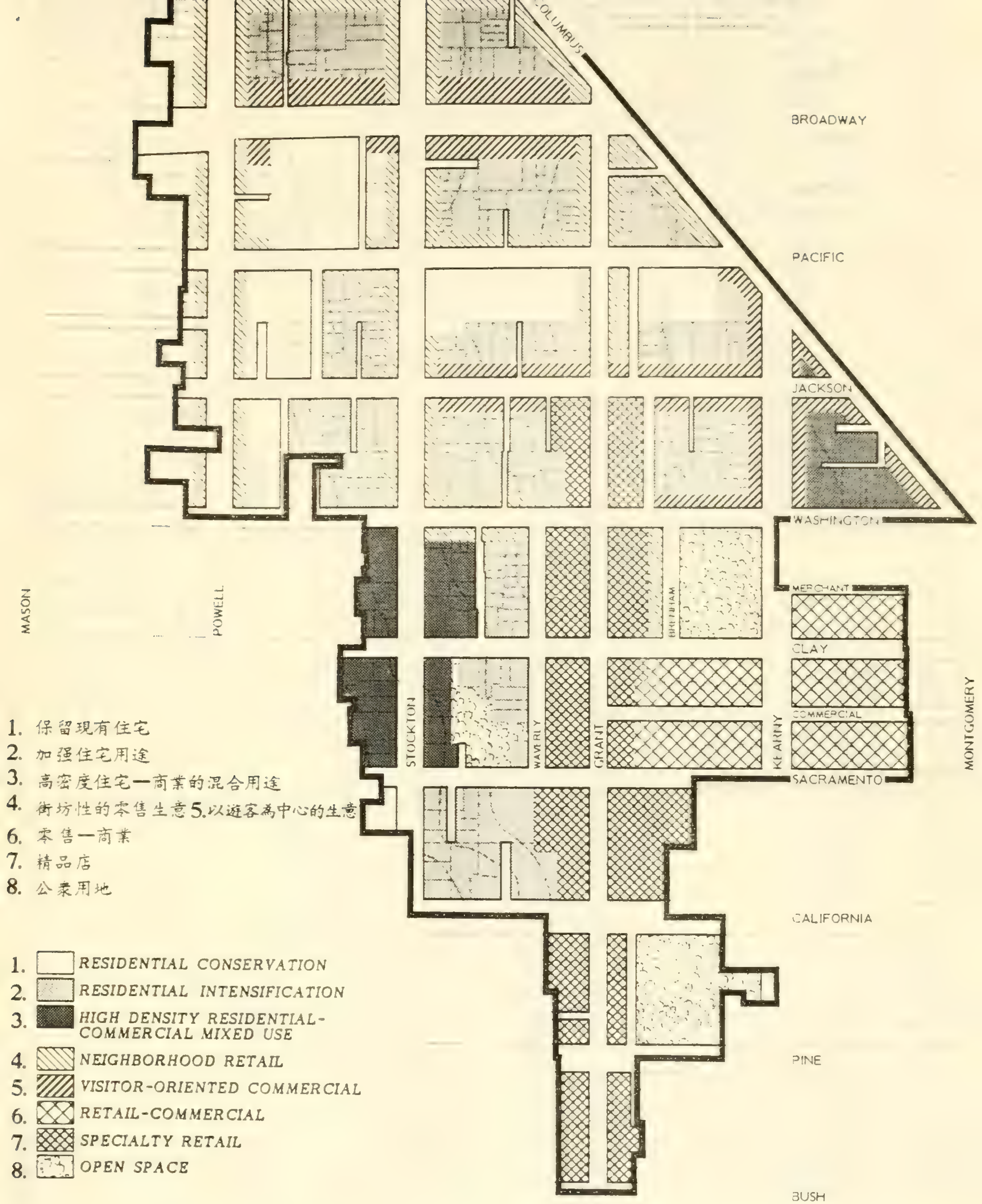


Figure 4: PROPOSED LAND USE

土地用途建議：（圖表之四）

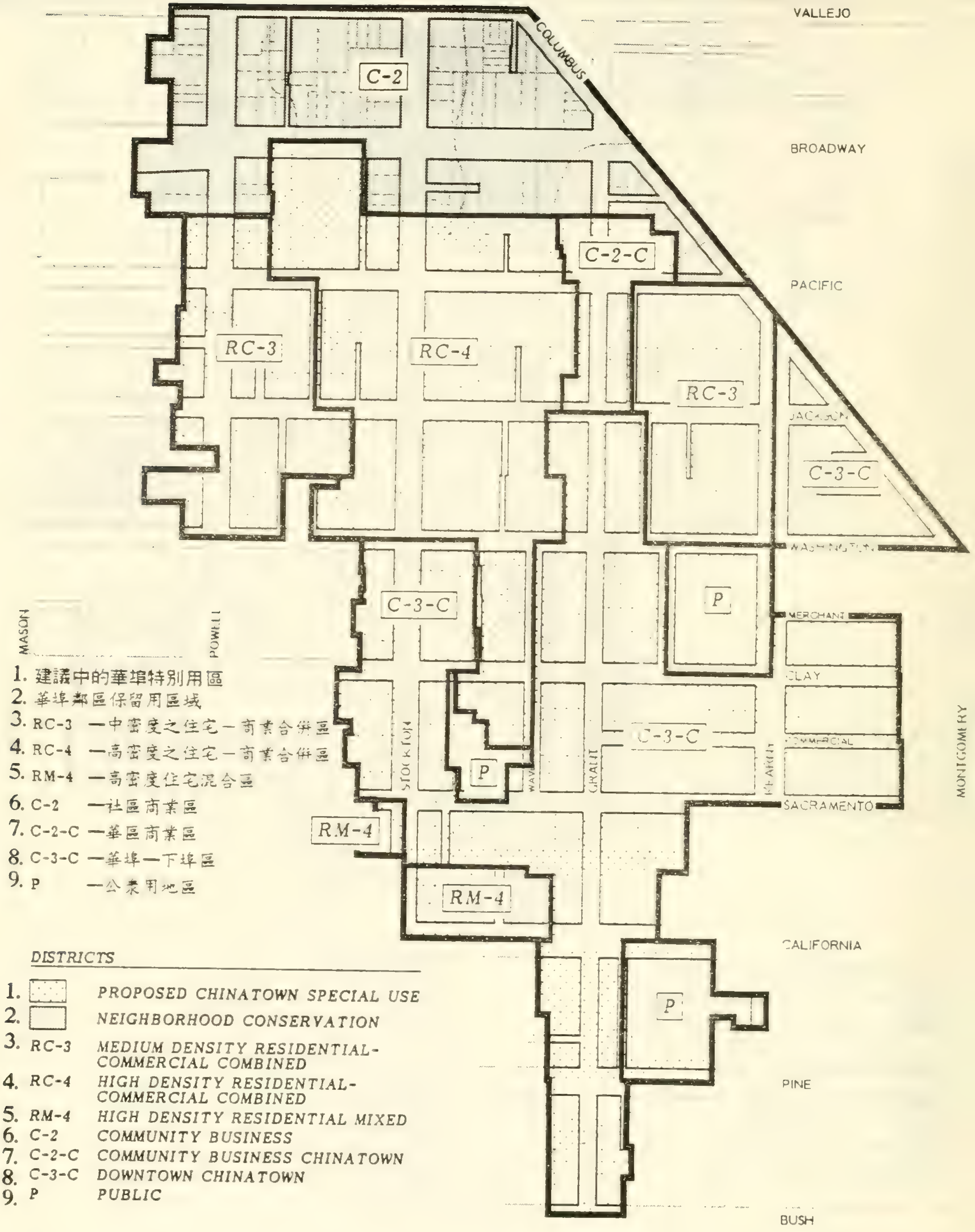

VALLEJO
COLUMBUS
C-2
BROADWAY
C-2-C
PACIFIC
RC-3
RC-4
RC-3
JACKSON
C-3-C
WASHINGTON
C-3-C
P
MERCHANT
MASON
POWELL
1. 建議中的華埠特別用區
2. 華埠鄰區保留用區域
3. RC-3 —中密度之住宅—商業合併區
4. RC-4 —高密度之住宅—商業合併區
5. RM-4 —高密度住宅混合區
6. C-2 —社區商業區
7. C-2-C —華區商業區
8. C-3-C —華埠—下埠區
9. P —公衆用地區
CLAY
STOCKTON
P
WAVERLY
GRANT
C-3-C
KEARNY
COMMERCIAL
MONTGOMERY
SACRAMENTO
RM-4
RM-4
DISTRICTS
1. ▒ PROPOSED CHINATOWN SPECIAL USE
2. ☐ NEIGHBORHOOD CONSERVATION
3. RC-3 MEDIUM DENSITY RESIDENTIAL-COMMERCIAL COMBINED
4. RC-4 HIGH DENSITY RESIDENTIAL-COMMERCIAL COMBINED
5. RM-4 HIGH DENSITY RESIDENTIAL MIXED
6. C-2 COMMUNITY BUSINESS
7. C-2-C COMMUNITY BUSINESS CHINATOWN
8. C-3-C DOWNTOWN CHINATOWN
9. P PUBLIC
CALIFORNIA
P
PINE
BUSH

Figure 5: PROPOSED ZONING
區域劃分建議（圖表之五）

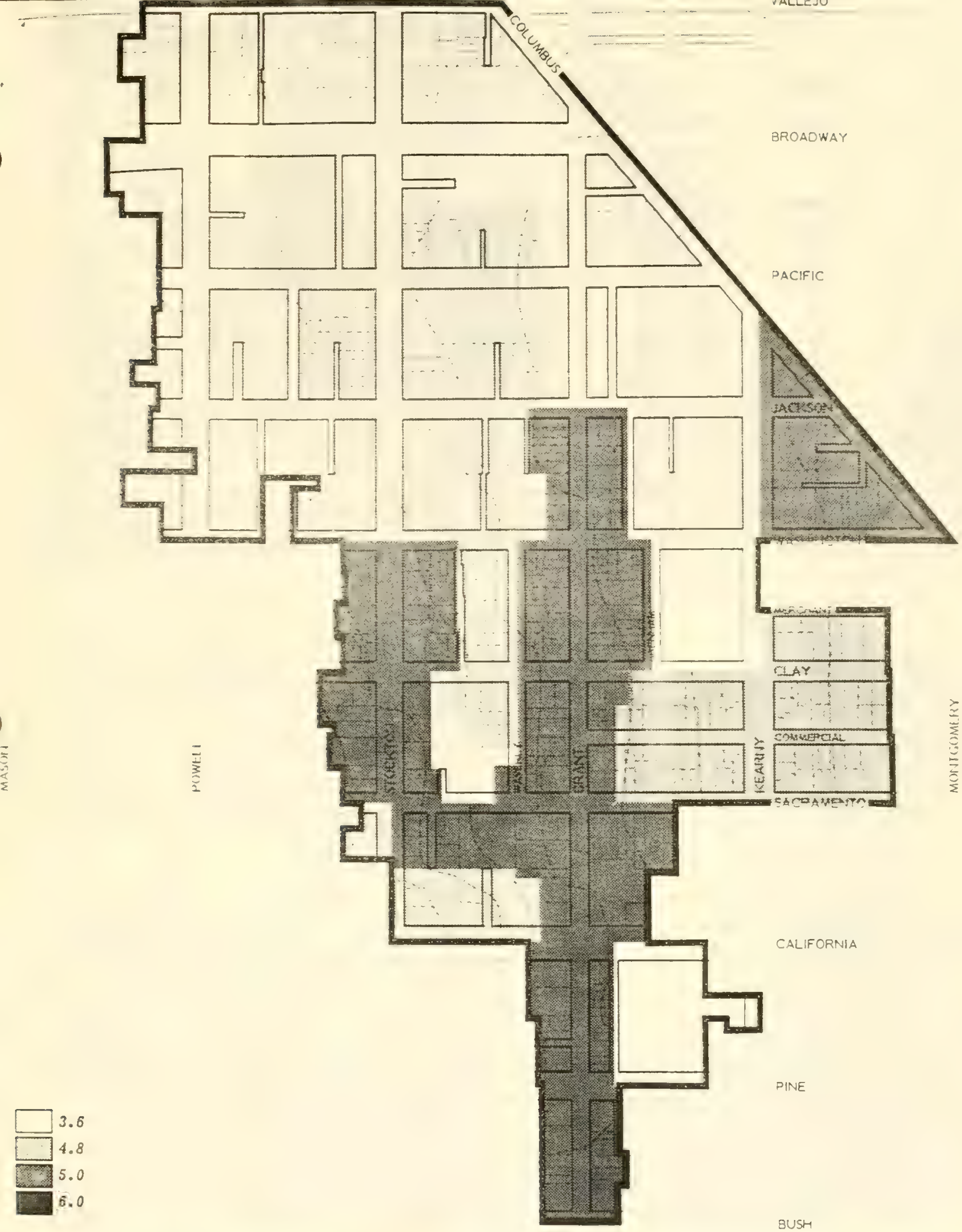


Figure 6: PROPOSED MAXIMUM ALLOWABLE FAR (Floor Area To Site Area Ratio)
最高用地比例建議(FAR)（圖表之六）

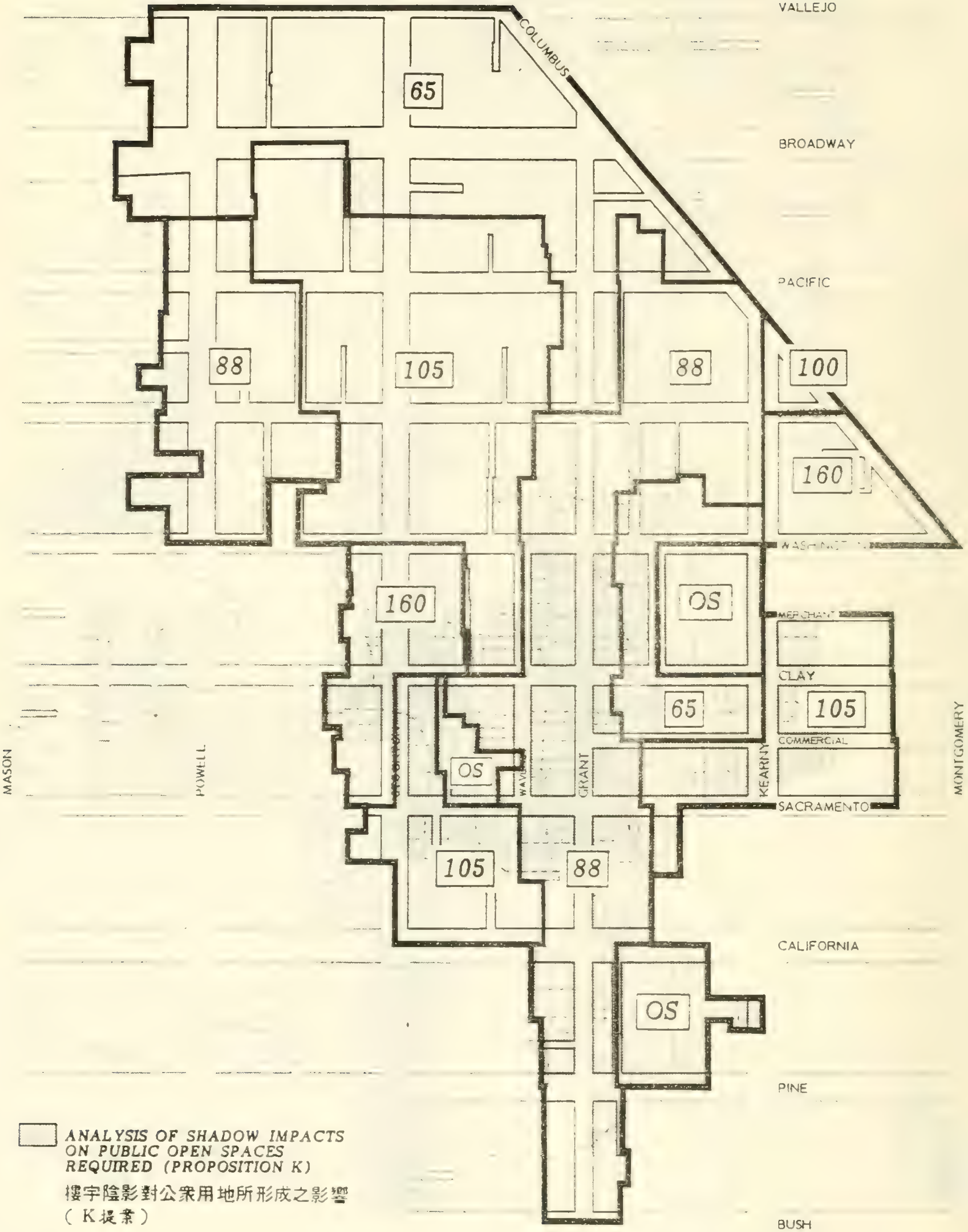
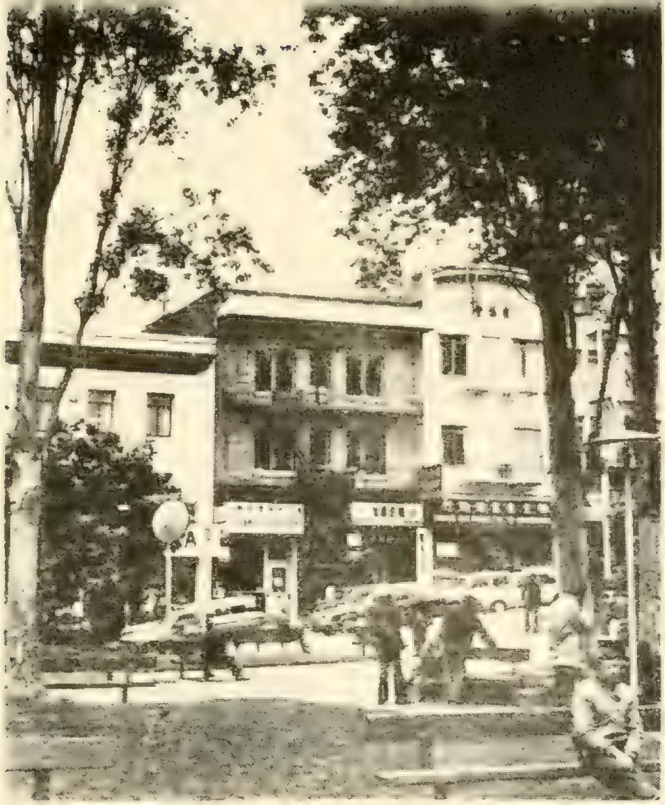
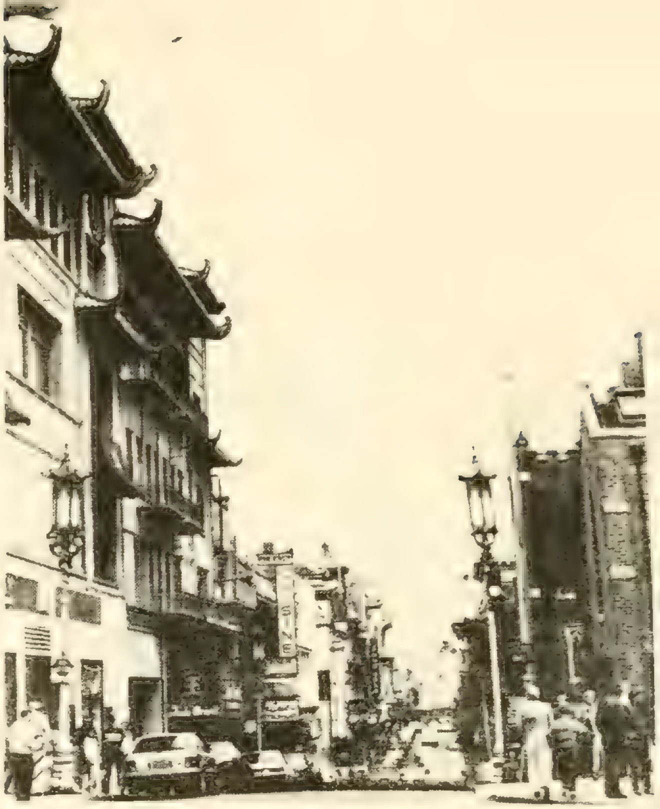


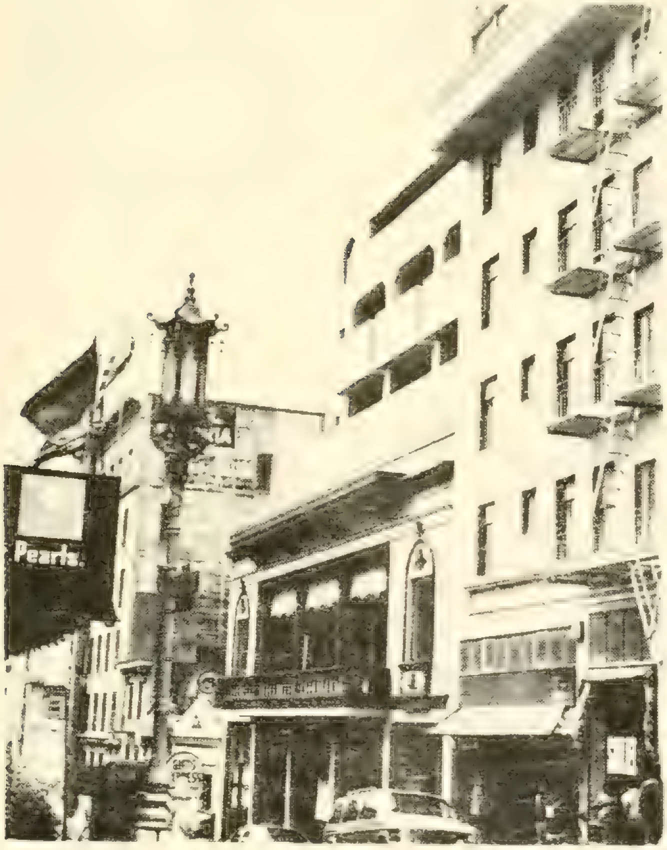
Figure 7: PROPOSED HEIGHT LIMITS
高度限制建議（圖表之七）



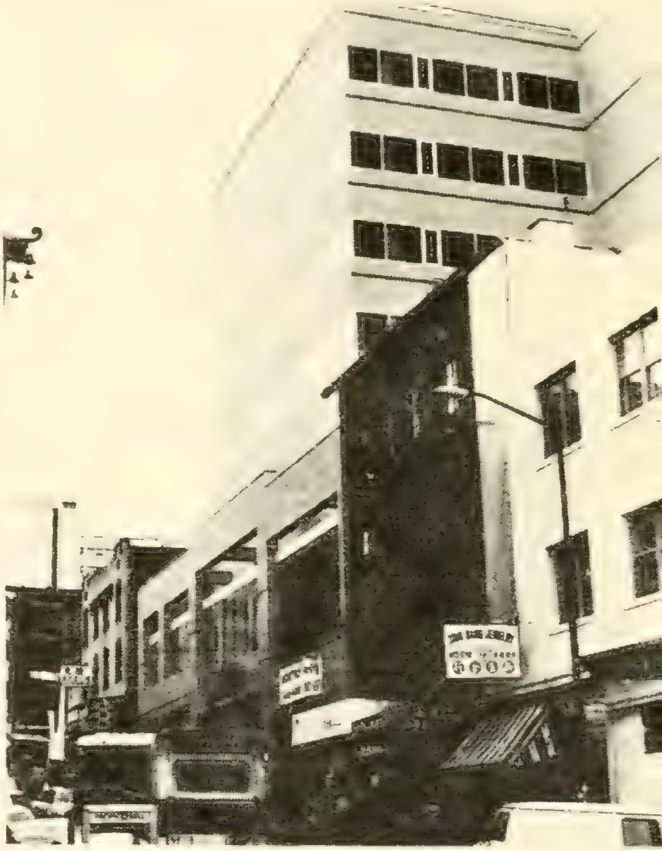
CLAY STREET ADJACENT TO PORTSMOUTH SQUARE
企李街鄰近之花園角



GRANT AVENUE NORTH OF CALIFORNIA STREET
加鏄寬街以北之都板街

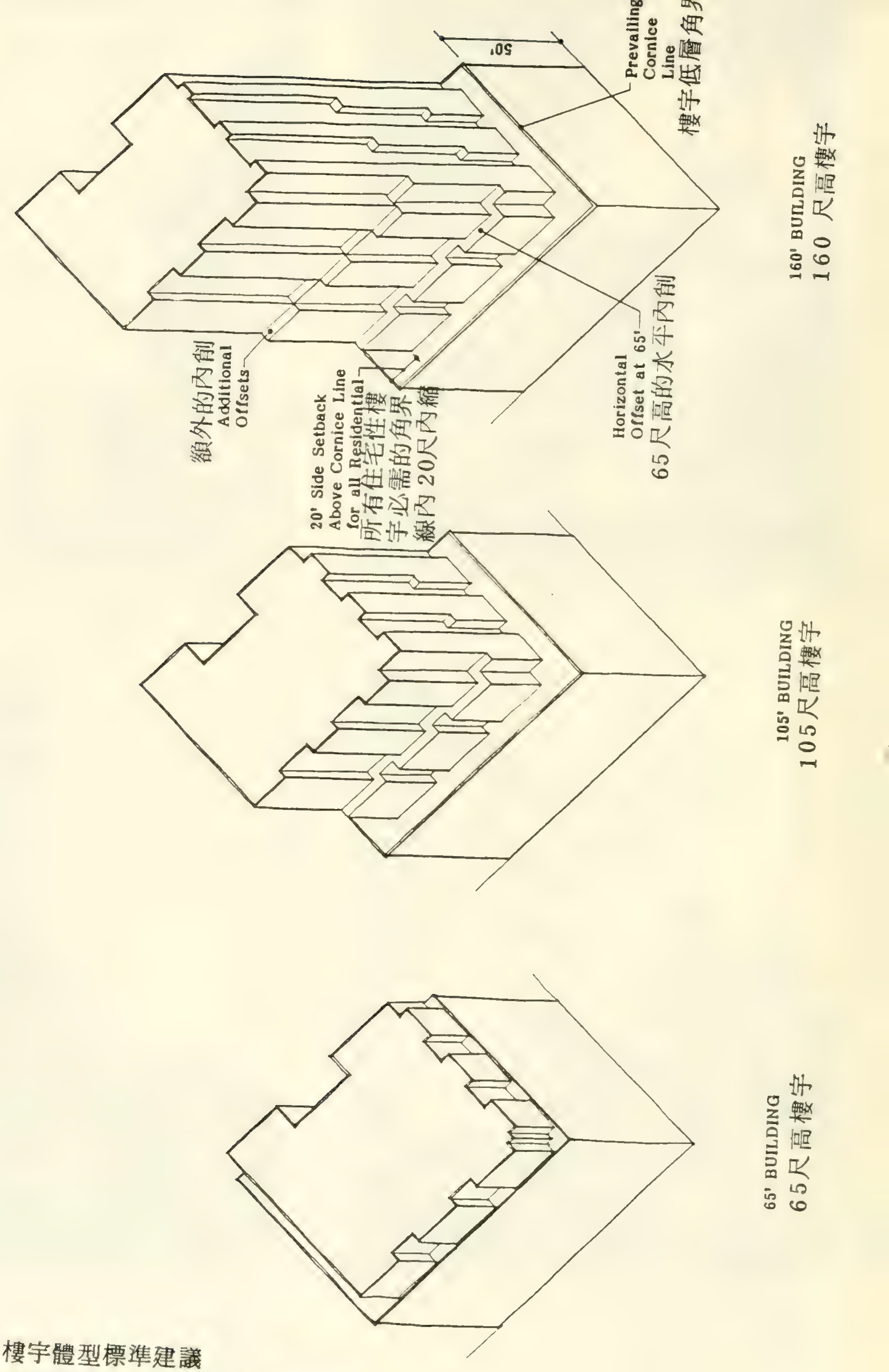


445 GRANT: UPPER-STORY SETBACK 高層樓宇內削
都板街445號

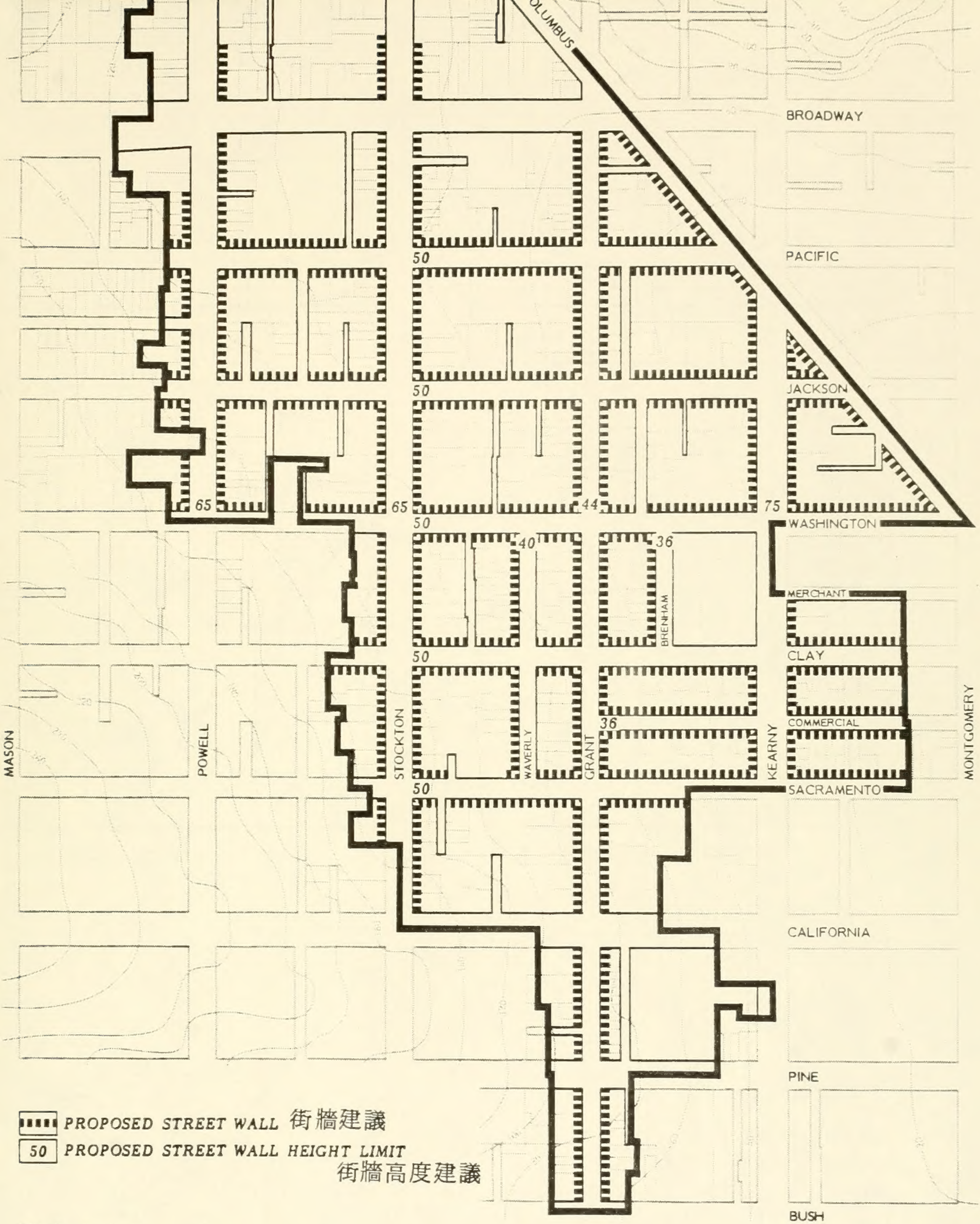


MIRIWA CENTER: UPPER-STORY SETBACK
美麗華中心：高層樓宇內削

Figure 8: VIEWS OF CHINATOWN: JUXTAPOSITION OF OLD AND NEW
圖表之八：華埠面貌觀：新與舊



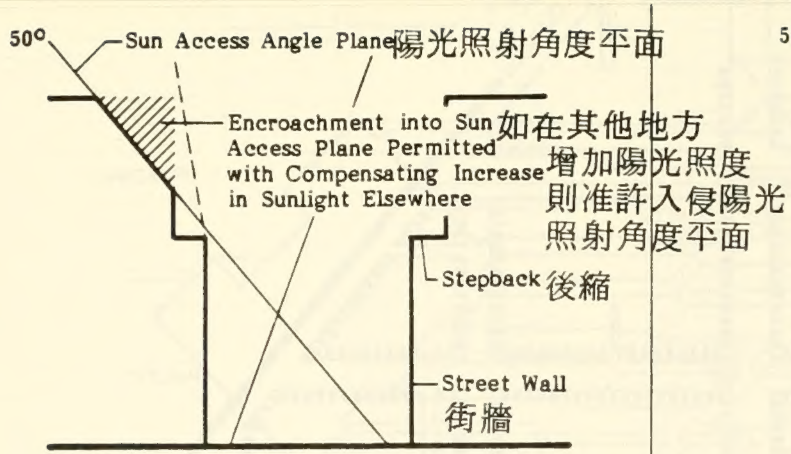
圖表之九：樓宇體型標準建議
Figure 9: PROPOSED BULK STANDARDS



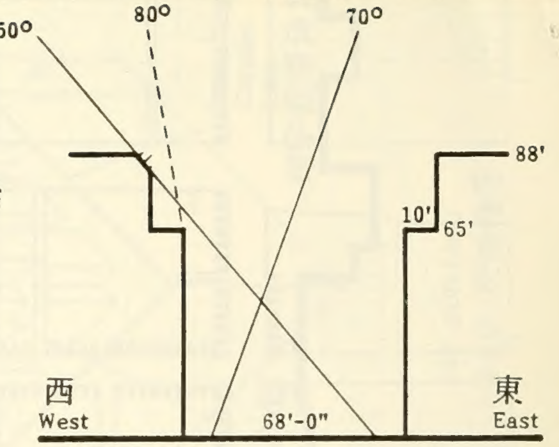
圖表之十：

Figure 10: PROPOSED STREET WALL HEIGHTS

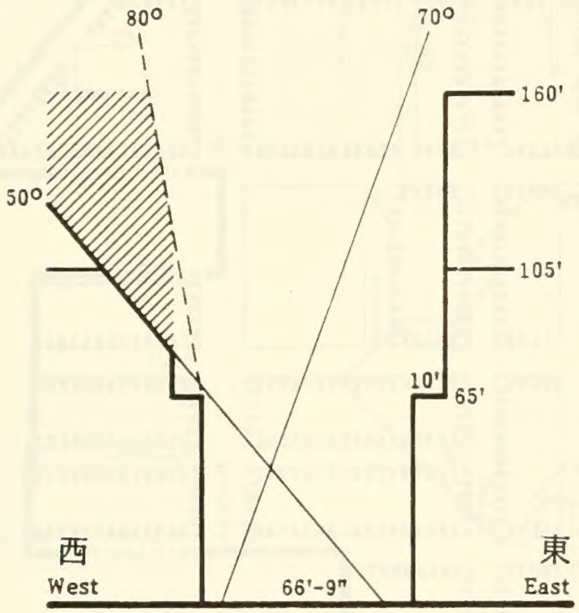
樓宇牆高度建議


50°
Sun Access Angle Plane 陽光照射角度平面
Encroachment into Sun Access Plane Permitted with Compensating Increase in Sunlight Elsewhere
如在其他地方增加陽光照度則准許入侵陽光照射角度平面
Stepback 後縮
Street Wall 街牆

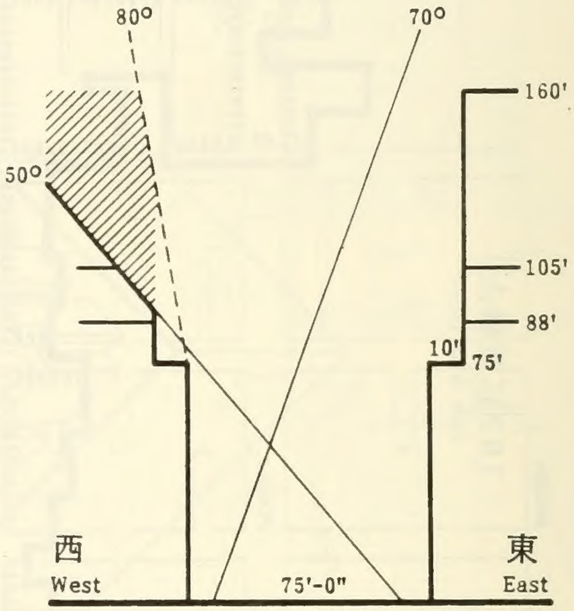
KEY DIAGRAM



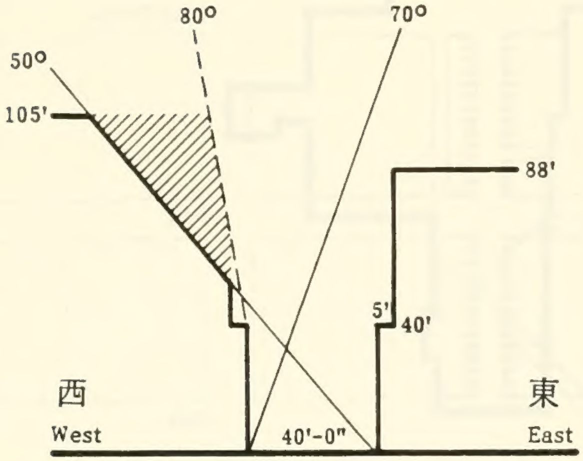
POWELL 跑華街



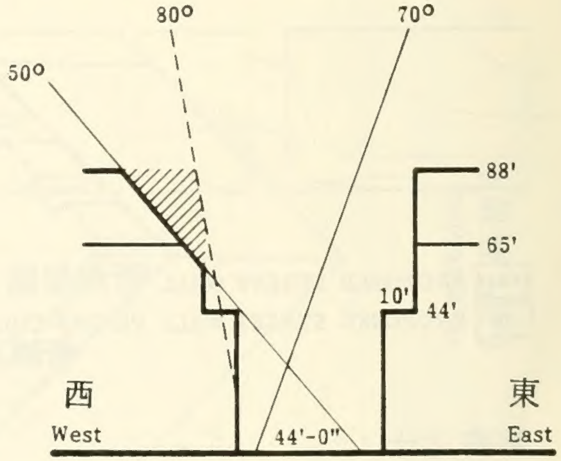
STOCKTON 士德頓街



KEARNY 堅尼街



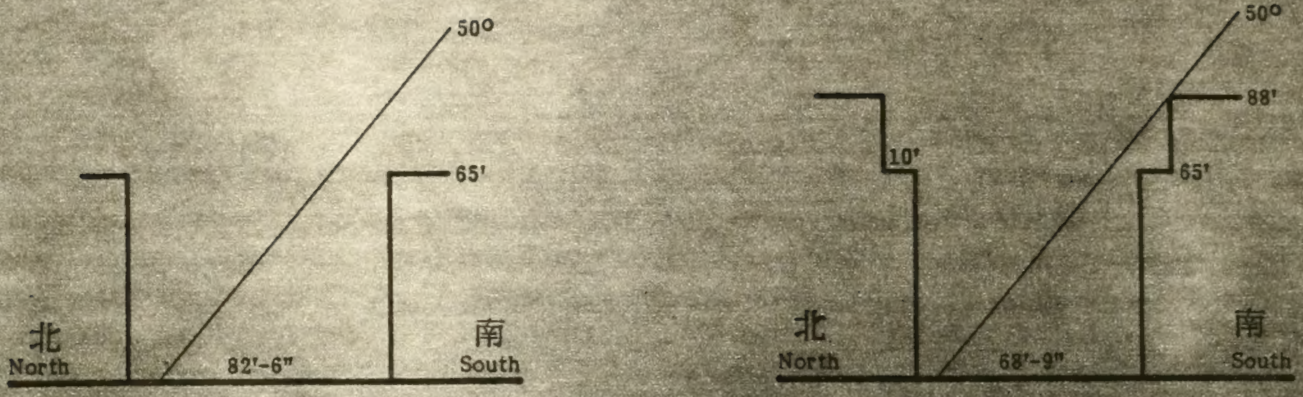
WAVERLY 天后廟街



GRANT 都板街

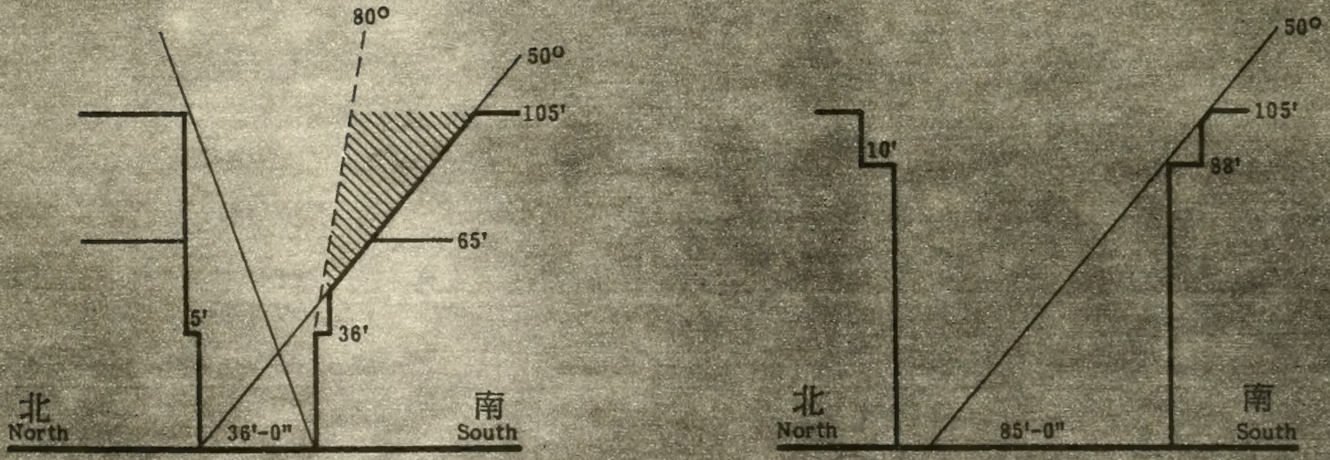
Figure 11: STREET WALL SECTIONS AND REQUIRED SETBACKS
圖表之十一：街牆組別與應有的後縮

BOSTON PUBLIC LIBRARY
3 9999 06314 842 1



BROADWAY布律威街

VALLEJO, PINE, BUSH
威李賀街 、板街及布殊街



COMMERCIAL 襟美慎街

CALIFORNIA 加鑪寬街

Figure 11: STREET WALL SECTIONS AND REQUIRED SETBACKS (continued)
圖表之十一：街牆組別與應有的後縮（續）